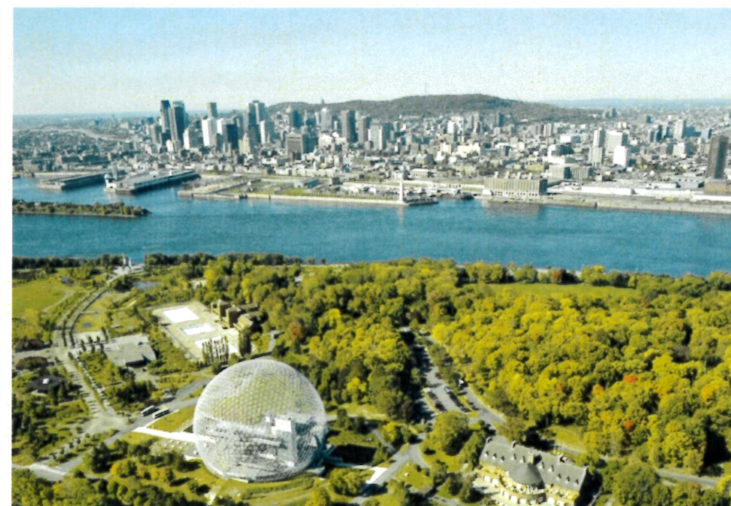


Parc Jean-Drapeau

Le plan d'investissement et de financement



Septembre 2009

Un projet pour *faire* rêver de Montréal...
renaître les îles



Parc Jean-Drapeau

PRÉLIMINAIRE



DAA

Parc Jean-Drapeau

Le plan d'investissement et de financement

Un projet pour faire rêver de Montréal...
Faire renaître les îles

septembre 2009



Parc Jean-Drapeau

PRÉLIMINAIRE

28179H
29112H

07	10 / 09 / 2009	Présentation au DG
06	05 / 06 / 2009	Présentation au client
05	04 / 2009	Présentation au client
04	09 / 12 / 2008	Présentation à la ville de Montréal
03	02 / 12 / 2008	Présentation au conseil d'administration
02	27 / 11 / 2008	Présentation au client
01	16 / 10 / 2008	Présentation au conseil d'administration
N°	DATE JJ/MM/AA	ÉMISSIONS



DAA



6. LE PLAN D'INVESTISSEMENT ET DE FINANCEMENT

6.1 LE CONTEXTE

Malgré des efforts soutenus consentis tant par la Ville de Montréal que par la Société du parc Jean-Drapeau, celui-ci connaît un certain déclin depuis la fin de l'Expo 67.

La Société du parc Jean-Drapeau ne dispose pas de la marge de manœuvre financière nécessaire lui permettant de renverser la tendance et de révéler le plein potentiel des îles Sainte-Hélène et Notre-Dame. Ses budgets d'opération et d'immobilisation ne lui permettront vraisemblablement pas d'assurer la pérennité du parc à moyen terme malgré le soutien financier que lui offre la Ville de Montréal.

Les dépenses d'opération sont quasi incompressibles dans la structure actuelle. La proportion des dépenses structurelles est trop forte. Quant aux revenus autonomes de la Société, même s'ils sont en forte hausse depuis quelques années (près de 50 % en 4 ans), ils ne réussissent pas à contrebalancer la diminution de la contribution que la Ville a été forcée de faire (près de 10 % pour la même période).

Le parc Jean-Drapeau a atteint un niveau de sous-financement et de sous-investissement qui le rendent extrêmement vulnérable. Le modèle d'affaires du parc a atteint sa limite.

Les commémorations prévues en 2017, en plus de représenter un événement incontournable, constitueront une opportunité unique que doit absolument saisir la Société du parc Jean-Drapeau.

Elles doivent permettre aux îles de retrouver leur rôle stratégique en matière récréotouristique. Elles doivent également permettre de revoir le cadre financier dans lequel la Société du parc Jean-Drapeau évolue afin d'assurer sa pérennité à long terme.

Malgré sa volonté, la Ville de Montréal n'a pas la capacité financière de supporter à elle seule le développement et la gestion d'un équipement d'une telle envergure. Elle doit s'associer à des partenaires majeurs.

Il est essentiel de mettre en place une nouvelle structure de financement qui permettra à la fois de financer le coût des infrastructures à réhabiliter et les nouveaux aménagements et équipements à construire, mais également d'assurer l'entretien et le renouvellement de tous les actifs du parc Jean-Drapeau à long terme.

6.2 LE PLAN D'INVESTISSEMENT

Pour concrétiser le concept de mise en valeur retenu, le plan d'investissement proposé s'articule autour de quatre thématiques.

1. L'ACCESSIBILITÉ ET LA CIRCULATION : l'amélioration de l'accessibilité et de la circulation interne, lesquelles devront devenir en soi des attraits tant pour les Montréalais que pour leurs invités et ce, dans une perspective de déplacement actif;

2. LE PATRIMOINE PAYSAGER, NATUREL ET BÂTI : la valorisation de l'ensemble de son patrimoine tant naturel que paysager et bâti, dans une perspective de développement durable ;

3. L'HISTOIRE ANCIENNE, MODERNE ET CONTEMPORAINE : la mise en valeur de son rôle crucial dans l'histoire de Montréal et de ses communautés, tant son histoire ancienne que son histoire moderne et contemporaine ;

4. LES ACTIVITÉS CULTURELLES, RÉCRÉATIVES, SPORTIVES ET LUDIQUES : du développement de son caractère festif et de lieu de rencontre pour des activités culturelles, récréatives, sportives et ludiques;

La réalisation du plan de redéveloppement du parc Jean-Drapeau redonnera aux Montréalais une fierté qui devra s'étendre à l'ensemble du Québec, comme l'a réussi le 400e anniversaire de la Ville de Québec.

Tel qu'illustré sur le tableau intitulé « PLAN DE DÉVELOPPEMENT ET DE FINANCEMENT » le plan d'investissement devra se réaliser sur une période de 7 ans maximum, soit 2010 à la fin de 2016.

Le plan requerra des investissements publics de la part du gouvernement fédéral, de Québec et de la ville de Montréal. Le partage entre les 3 paliers de gouvernement devra faire l'objet d'une entente spécifique respectant les modalités usuelles de négociation.

Au total, près de 143 000 000 \$ millions devront être investis par les 3 paliers de gouvernement, soit une moyenne d'un peu plus de 20 millions par année.

Ce phasage d'investissement pourra être revu pour tenir compte des impératifs administratifs des gouvernements.

Durant la même période, le secteur privé devrait pouvoir investir plus de 333 000 000 \$. Si on veut que le secteur privé investisse cette somme, les gouvernements devront prendre des engagements fermes au plus tard en 2009.

Les investissements privés représentent en dollars de 2009, selon les taux de taxation en vigueur à Montréal, plus de 25 000 000 \$ de revenus de taxation annuellement. À cette somme, il faut ajouter plusieurs millions de dollars qui seront encaissés par la Ville lors de l'émission des permis de construction. On peut estimer cette somme à environ 2 500 000 \$. Il apparaît donc clairement que la Ville de Montréal, en plus de rembourser très rapidement son investissement initial, soit 2 ans si on fait l'hypothèse qu'elle assumera 33 % de l'investissement public, bénéficiera de l'amélioration sensible d'un de ses équipements les plus importants.



6.3 LA STRUCTURE DE FINANCEMENT

À l'instar des grands parcs urbains dont le rayonnement dépasse largement celui de la ville où ils sont localisés, le financement du redéveloppement du parc Jean-Drapeau ne peut reposer sur les épaules des seuls Montréalais. Il doit, en effet, mettre à contribution un large partenariat.

Le financement des investissements requis par ce redéveloppement doit impliquer les gouvernements supérieurs, la Ville de Montréal et le secteur privé, c'est-à-dire tous ceux qui peuvent en tirer un bénéfice direct ou indirect. L'implication du secteur privé est essentielle. C'est, en effet, le secteur privé qui va fournir les ressources nécessaires pour assurer à moyen et long terme l'entretien et le maintien du parc ainsi que son renouvellement.

Il faut considérer qu'au-delà de son offre de services purement locaux, le parc Jean-Drapeau a démontré depuis 1967 qu'il peut avoir un rayonnement international, ce qui profite tant aux Montréalais qu'aux gouvernements du Québec et du Canada.

6.3.1 Les principes

Le parc Jean-Drapeau est un bien collectif. Il est une composante majeure du patrimoine identitaire et immobilier montréalais. Le laisser se dégrader signifierait perdre un des éléments les plus forts de l'histoire de Montréal, mais également laisser se dévaluer un actif d'importance.

Il faut donc maintenir cet actif et si possible le valoriser. Compte tenu de son caractère public, le parc ou une de ses parties ne devrait en aucun cas être vendu. Certains espaces pourraient toutefois être loués à des partenaires pour une période déterminée. Cette période devrait être suffisante pour justifier des investissements conséquents et assurer une rente significative pour la Société. Dans ce contexte, les revenus de location (bail emphytéotique) devraient être proportionnels aux revenus réalisés par les partenaires.

La gestion de certains équipements ou infrastructures pourrait être confiée à des gestionnaires privés, lesquels devraient assurer leur entretien et leur renouvellement. Ce transfert pourrait être réalisé dans la mesure où la Société tire un bénéfice direct soit par une réduction de ses coûts d'opération, soit par une amélioration des services (contraintes syndicales).

L'envergure et la vocation du parc Jean-Drapeau sont telles que certains investissements devraient être réalisés par les gouvernements supérieurs dans le cadre des commémorations de 2017. On pourrait qualifier ces investissements de transversaux parce qu'ils serviraient de base au redéveloppement des îles.

Cet argent devrait servir à mettre en place l'ensemble des équipements, aménagements et infrastructures nécessaires pour assurer :

- l'accessibilité au site et le déplacement des personnes dans une perspective de développement durable;
- la réhabilitation du patrimoine naturel, paysager et bâti;
- la réhabilitation des « VRD »;
- le bon fonctionnement des activités familiales et communautaires (sports, loisirs, activités éducatives,...);
- la création d'un parcours historique comme ossature du redéveloppement de l'île Sainte-Hélène.

On devrait inviter le secteur privé à prendre en charge, sous la coordination du parc Jean-Drapeau, tous les investissements requis pour assurer le rayonnement récréotouristique du parc lié aux volets :

- culturels (spectacles, théâtre);
- événementiels (feux d'artifice, courses automobiles, etc.);
- ludiques (restauration, commerces de détail, hébergement, jeux, etc.);
- sportifs (ski nautique, glissades d'eau, activités hivernales, etc.)

6.3.2 Les retombées économiques

La réalisation du plan de revalorisation et de développement du parc Jean-Drapeau est une nécessité tant pour la Société que pour la Ville de Montréal. Les revenus qu'il devrait permettre de générer assureront la pérennité du parc sans pour autant alourdir le fardeau fiscal des Montréalais ; au contraire.

Plus globalement, le projet représentera un gain net pour la communauté. Il permettra de créer l'équivalent de plus de 5 000 emplois directs et indirects. Il génèrera des retombées économiques de l'ordre de 155 millions de dollars pour les gouvernements fédéral et provincial. En ce qui concerne la Ville de Montréal, c'est plus de 25 millions de dollars qu'elle recevra annuellement en taxes foncières.

1. L'ACCESSIBILITÉ ET LA CIRCULATION

Transport véhiculaire



Transport actif





TABLEAU: PLAN DE DÉVELOPPEMENT ET DE FINANCEMENT

1. L'ACCESSIBILITÉ ET LA CIRCULATION

VOLET	TYPES DE PROJET	INTERVENTIONS	DÉTAILS	SOURCES DE FINANCEMENT	BUDGET – FINANCEMENT PUBLIC TROIS PALIERS DE GOUVERNEMENT (APPROX.)	BUDGET – FINANCEMENT PRIVÉ (APPROX.)	HYPOTHÈSES DE FINANCEMENT – GESTION	REVENUS POUR LE PARC	REVENUS POUR LA VILLE- TAXE IMMOBILIÈRE - IMMEUBLES NON RÉSIDENTIELS	DÉBUT DES TRAVAUX
1.1	Consolidation des stationnements actuels et regroupement dans une structure intérieure	Construction d'un stationnement en structure et consolidation des stationnements au sol	Construction d'un stationnement étagé et aménagement de toits-terrasses (environ 18 000 \$ par case)	Privé		30 000 000,00 \$	La Société du parc Jean-Drapeau pourrait confier la gestion de l'ensemble des stationnements à un concessionnaire. En contrepartie, celui-ci construirait les stationnements en structure et aménagerait le toit en terrasse et le front de mer. Il pourrait y implanter un volet commercial. Le nombre de places de stationnement reste à déterminer. On devrait faire le lien avec le débarcadère de la navette fluviale et le monorail. De plus, une hypothèse ou l'exploitant des stationnements et du monorail serait la même personne est à considérer.	Redevance sur les revenus pour la durée du bail (25 ans)	1 275 630,00 \$	2010
1.2	Réaménagement de l'entrée du Pont Jacques-Cartier	Réaménager les accès véhiculaires							0,00 \$	
1.3	Réhabilitation de l'édicule du métro	Amélioration de l'accès au parc Jean-Drapeau. Réfection de la station de métro Jean-Drapeau pour y intégrer les bureaux de la Société du parc Jean-Drapeau		STM	15 000 000,00 \$		STM	Économie pour la Société du parc dans les frais énergétiques	0,00 \$	2012
1.4	Accessibilité au site et circulation entre les points d'intérêt	Implantation d'un monorail pour accéder au site et desservir les différents pôles d'intérêts	Revenu de taxes calculé sur 90 millions	Partenariat STM et secteur privé		180 000 000,00 \$	STM et partenaire privé pour la construction des infrastructures. Les stations pourront être financées par le privé et Hydro-Québec	Redevance sur les revenus	3 826 890,00 \$	2012
1.5	Navette fluviale	Aménagement d'espaces d'accueil et de quais pour la navette	Réfection de la billetterie actuelle. Construction deux nouvelles billetterie incluant des blocs sanitaires	Privé		2 000 000,00 \$	Gestionnaire de la navette	Aucun	85 042,00 \$	2013
1.6	Stationnement étagé avec montée pour vélos	À définir	À définir	À définir	À définir	À définir	À définir	À définir	À définir	À définir
Sous-total des investissements par source de financement					15 000 000,00 \$	212 000 000,00 \$			5 187 562,00 \$	
Sous-total des investissements privés et publics					227 000 000,00 \$					

28179_20112_plan_investissement_GTR-v7-2009-09-09.indd

2. LE PATRIMOINE PAYSAGER, NATUREL ET BÂTI





TABLEAU: PLAN DE DÉVELOPPEMENT ET DE FINANCEMENT

2. LE PATRIMOINE PAYSAGER, NATUREL ET BÂTI

VOLET	TYPES DE PROJET	INTERVENTIONS	DÉTAILS	SOURCES DE FINANCEMENT	BUDGET – FINANCEMENT PUBLIC TROIS PALIERS DE GOUVERNEMENT (APPROX.)	BUDGET – FINANCEMENT PRIVÉ (APPROX.)	HYPOTHÈSES DE FINANCEMENT – GESTION	REVENUS POUR LE PARC	REVENUS POUR LA VILLE - TAXE IMMOBILIÈRE - IMMEUBLES NON RÉSIDENTIELS	DÉBUT DES TRAVAUX
2.1	Infrastructures	Promenade riveraine et signalisation-mobilier-éclairage	Aménagement d'une promenade riveraine au pourtour de l'île Ste-Hélène incluant éclairage, amélioration des sentiers, ségrégation des usages, renaturalisation et-ou bonification des plantations. Une portion importante (540m. lin) est en porte à faux. (2635 m. lin x 1 000\$) + (540 m. lin x 2 000\$)	Fonds 2017	6 700 000,00 \$		Fonds 2017	Économie d'énergie	0,00 \$	2010
2.2	Réhabilitation du patrimoine bâti	Réfections des canaux et des ponts	8 ponts dont la structure est rendue trop faible pour prévoir les automobiles deviendront des ponts piétonniers. Prévoir 7 millions pour les gabions et 6 à 7 millions pour la réfection des ponts.	Le Fonds 2017 financera les travaux	15 000 000,00 \$		Le Fonds 2017 financera les travaux de réhabilitation. L'entretien et l'exploitation pourraient être confiés à Loto-Québec.	Revenu locatif à partir d'un bail emphytéotique d'une durée de 50 ans	0,00 \$	2012
2.3	Réhabilitation du patrimoine paysager et floral	Réfections des jardins incluant l'aménagement des « boardwalk »			8 500 000,00 \$				0,00 \$	2012
2.4	Infrastructures	Renaturalisation partielle des berges		Fonds 2017	1 000 000,00 \$		Fonds 2017	Aucun	0,00 \$	2012
2.5	Infrastructures	Consolidation et mise en valeur des aires naturelles (Boisé de l'île Sainte-Hélène et Plage familiale au lac des Cygnes), incluant un système de filtration en circuit fermé		Fonds 2017	15 000 000,00 \$			Redevance sur les revenus	0,00 \$	2015
Sous-total des investissements par source de financement					46 200 000,00 \$					
Sous-total des investissements privés et publics					46 200 000,00 \$					

28179_20112_plan_investissement_GTR-v7-2009-09-09.indd

3. L'HISTOIRE ANCIENNE, MODERNE ET CONTEMPORAINE



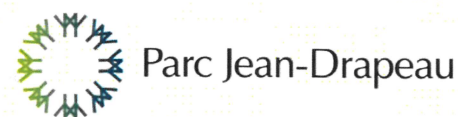


TABLEAU: PLAN DE DÉVELOPPEMENT ET DE FINANCEMENT

3. L'HISTOIRE ANCIENNE, MODERNE ET CONTEMPORAINE

VOLET	TYPES DE PROJET	INTERVENTIONS	DÉTAILS	SOURCES DE FINANCEMENT	BUDGET - FINANCEMENT PUBLIC TROIS PALIERS DE GOUVERNEMENT (APPROX.)	BUDGET - FINANCEMENT PRIVÉ (APPROX.)	HYPOTHÈSES DE FINANCEMENT - GESTION	REVENUS POUR LE PARC	REVENUS POUR LA VILLE- TAXE IMMOBILIÈRE - IMMEUBLES NON RÉSIDENTIELS	DÉBUT DES TRAVAUX
3.1	Infrastructures	Réaménagement du pont de la Concorde	1,5 millions pour la signalisation	Fonds 2017	6 000 000,00 \$		Fonds 2017 et Casino	Aucun	0,00 \$	2010
3.2	Infrastructures	Réaménagement du pont du Cosmos		Fonds 2017	2 000 000,00 \$		Fonds 2017	Aucun	0,00 \$	2012
3.3	Réhabilitation du patrimoine	Aménagement de la place Jean-Drapeau, de la place du Patrimoine et de la promenade Jean-Drapeau	Jardin de sculpture (déplacement et restauration sculptures existantes) Restauration et bonification des aménagements	Fonds 2017	6 000 000,00 \$		Fonds 2017	Revenus de commandite	0,00 \$	2015
3.4	Réhabilitation du patrimoine bâti	Place des Nations	Prévoir une aire de service et un débarcadère. Revitalisation et réfection des infrastructures afin d'accueillir des événements internationaux. Aménagement sommaire des accès et aires d'accueil. Mise en valeur (lumières, décor, plantes). Création d'un espace musée Expo 67.	Fonds 2017	15 000 000,00 \$		Fonds 2017	Aucun	0,00 \$	2010
3.5	Infrastructures	Circuit historique et touristique		Partenariat du Fonds 2017 et compagnies privées	5 000 000,00 \$		Fonds 2017 en collaboration avec des compagnies privées spécialisées en imagerie et multimédia (Daniel Langlois)	Aucun	0,00 \$	2014
3.6	Développement futur de la Biosphère	Biosphère	Penser à un partenariat avec la fondation One drop de Guy Laliberté	Privé				Aucun	0,00 \$	2013
3.7	Requalification du Restaurant Hélène de Champlain	Rénovation du Restaurant Hélène de Champlain	Un appel de proposition sera lancé à l'automne 2009	Privé		5 000 000,00 \$	Bail avec responsabilité de rénovation et d'exploitation du restaurant.	Redevances sur les revenus et loyer de base	212 605,00 \$	2011
3.8	Réhabilitation du patrimoine bâti	Restauration de la tour de Lévis		Fonds 2017	1 000 000,00 \$		Fonds 2017	Redevances sur les revenus	0,00 \$	2014
Sous-total des investissements par source de financement					35 000 000,00 \$	5 000 000,00 \$			212 605,00 \$	
Sous-total des investissements privés et publics					40 000 000,00 \$					

4. LES ACTIVITÉS CULTURELLES, RÉCRÉATIVES, SPORTIVES ET LUDIQUES





TABLEAU: PLAN DE DÉVELOPPEMENT ET DE FINANCEMENT
4. LES ACTIVITÉS CULTURELLES, RÉCRÉATIVES, SPORTIVES ET LUDIQUES

VOLET	TYPES DE PROJET	INTERVENTIONS	DÉTAILS	SOURCES DE FINANCEMENT	BUDGET - FINANCEMENT PUBLIC TROIS PALIERS DE GOUVERNEMENT (APPROX.)	BUDGET - FINANCEMENT PRIVÉ (APPROX.)	HYPOTHÈSES DE FINANCEMENT - GESTION	REVENUS POUR LE PARC	REVENUS POUR LA VILLE- TAXE IMMOBILIÈRE - IMMEUBLES NON RÉSIDENIELS	DÉBUT DES TRAVAUX
4.1	Circuit automobile	Création de structures permanentes au circuit, réfection des garages et amélioration des installations VIP.		Privé		25 000 000,00 \$	Les investissements pourront être privés ou publics	Redevances sur les revenus et loyer de base	1 063 025,00 \$	2010
4.2	Construction d'une place pour les grands rassemblements pouvant accueillir jusqu'à 100 000 personnes					10 000 000,00 \$		Location		2010
4.3	Aménagement d'une sculpture	Création de la place 2017 avec une sculpture			1 500 000,00 \$		Fonds 2017		0,00 \$	2016
4.4	Construction d'un théâtre de Verdure pour 30 000 à 40 000 spectateurs		Construction d'un théâtre de Verdure			12 000 000,00 \$	Fonds 2017	Location à des promoteurs (Groupe Spectacle Gillet, Live Nation)		2011
4.5	Construction d'éléments boutiques et de restauration	Cafés-boutiques	Inclure une section dans les jardins. Dix unités à 1 000 000 \$	Privé		10 000 000,00 \$	Site aménagé et géré par un promoteur privé	Redevances sur les revenus et loyer de base	425 210,00 \$	2015
4.6	Aménagement d'un spa	Spa Île Notre-Dame	Cela sera possible avec l'avènement du monorail et /ou d'un stationnement adjacent	Privé		5 000 000,00 \$ et +	Un bail emphytéotique sur un terrain adjacent aux jardins avec la responsabilité d'aménager un spa.	Revenus de loyer à partir d'un bail emphytéotique d'une durée de 50 ans	212 605,00 \$	2010
4.7	Amélioration du quartier des athlètes	Complexe de sports haute-performance	Bâtiments à restaurer ou à construire; Équipements modernes; Estrades - escalades; Stationnements et hébergement pour les athlètes	Privé	20 000 000,00 \$				0,00 \$	
4.8	Réhabilitation et amélioration des installations du bassin Olympique			Fonds 2017	3 500 000,00 \$		Réfection assurée par le fonds 2017. La gestion pourrait être assurée par un gestionnaire récréatif privé.	Aucun	0,00 \$	2011

28179_20112_plan investissement_GTR-v7-2009-09-09.indd

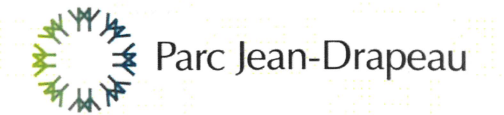
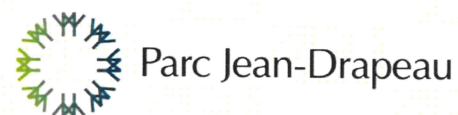


TABLEAU: PLAN DE DÉVELOPPEMENT ET DE FINANCEMENT
4. LES ACTIVITÉS CULTURELLES, RÉCRÉATIVES, SPORTIVES ET LUDIQUES

VOLET	TYPES DE PROJET	INTERVENTIONS	DÉTAILS	SOURCES DE FINANCEMENT	BUDGET – FINANCEMENT PUBLIC TROIS PALIERS DE GOUVERNEMENT (APPROX.)	BUDGET – FINANCEMENT PRIVÉ (APPROX.)	HYPOTHÈSES DE FINANCEMENT – GESTION	REVENUS POUR LE PARC	REVENUS POUR LA VILLE - TAXE IMMOBILIÈRE - IMMEUBLES NON RÉSIDENTIELS	DÉBUT DES TRAVAUX
4.9	Réhabilitation de la marina et aménagement d'un pôle d'attraction majeur	Rénovation de la marina et aménagement d'un pôle d'attraction majeur d'envergure internationale		Privé		50 000 000,00 \$	Promoteur privé désireux d'investir dans un pôle d'attraction majeur de renommée internationale	Aucun	2 126 050,00 \$	2015
4.10	Réhabilitation de la Plaine des jeux en site d'événements familiaux et communautaires	Aménagement du site et implantation des équipements requis pour faciliter la production d'événements communautaires	Bonification des aménagements, réfection des bâtiments de services, réfection des estrades, actuellement des travaux de maçonneries et de drainage sont prévus	Fonds 2017	2 200 000,00 \$		Réfection assurée par le fonds 2017 et transfert de la gestion à un gestionnaire récréatif privé.	Aucun	0,00 \$	2011
4.11	Infrastructures	Installation de toilettes payantes		Privé			Un gestionnaire privé aura un bail emphytéotique sur l'exploitation et la gestion des toilettes payantes.	Redevance sur les revenus	0,00 \$	2012
4.12	Mise en place d'activités familiales	Hébertisme aérien		Privé		1 000 000,00 \$	Louer le site à une compagnie privée qui aménagera le site et obtiendra un bail d'exploitation de 5 à 10 ans.	Redevances sur les revenus et loyer de base	42 521,00 \$	2010
4.13	Mise en place d'activités familiales	Implantation des plages, d'activités hivernales, d'escalade, de disco-rolling, de planchodrome, etc.		Privé		2 000 000,00 \$		Redevances sur les revenus et loyer de base	85 042,00 \$	2012
4.14	Conversion de la plage en site récréatif	Parc plage et activités (lac des Régates, Île Notre-Dame)		Privé				Redevances sur les revenus et loyer de base	637 815,00 \$	2015
4.15	Mise en place d'activités familiales	Aménagement d'une plage familiale au lac des Cygnes sur l'Île Sainte-Hélène. Aménagement d'une plage et aires de repos (incluant sable, aménagement paysager, système de traitement des eaux, éclairage). Fontaine et jets d'eau. Bâtiments: chalet, bloc sanitaire et billetterie. Terrains de volley-ball (aire de compétition) (470m2 par terrain, 40cm de sable). Clôtures		Fonds 2017	15 000 000,00 \$		Impartition de la gestion à une firme spécialisée.	Redevance sur les revenus	0,00 \$	2015
4.16	Mise en place d'activités familiales	Aménagement d'un site pour pratiquer le surf	Un promoteur est actuellement intéressé à implanter un site de surf	Privé		200 000,00 \$		Loyer pour les aménagements sur rive.	8 504,20 \$	2012
4.17	Requalification du Théâtre de la Poudrière	Modernisation du restaurant et aménagement du Théâtre de la Poudrière	Revenu de taxes calculé sur 2 millions	Privé		1 000 000,00 \$	Bail emphytéotique avec responsabilité d'aménagement d'un théâtre d'été ou d'une boîte à chanson et des infrastructures spécialisées pour la restauration et les banquets.	Redevances sur les revenus et loyer de base	85 042,00 \$	2011
Sous-total des investissements par source de financement					42 200 000,00 \$	116 200 000,00 \$			4 685 814,20 \$	
Sous-total des investissements privés et publics					158 400 000,00 \$					



SOCIÉTÉ DU PARC JEAN DRAPEAU - ÉCHELONNEMENT DANS LE TEMPS DES INVESTISSEMENTS

TYPES D'INVESTISSEMENTS	# RÉF	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL
PUBLIC										
Édicule du métro	1.3				15 000 000					15 000 000
Infrastructure	2.1		6 700 000							6 700 000
Ponts	2.2				15 000 000					15 000 000
Patrimoine paysager	2.3				8 500 000					8 500 000
Renaturalisation des berges	2.4				1 000 000					1 000 000
Mise en valeur des aires naturelles	2.5							15 000 000		15 000 000
Réaménagement du pont de la Concorde	3.1		6 000 000							6 000 000
Réaménagement du pont du Cosmos	3.2				2 000 000					2 000 000
Place Jean-Drapeau et de la promenade	3.3							6 000 000		6 000 000
Place des Nations	3.4		15 000 000							15 000 000
Circuit historique et touristique	3.5						5 000 000			5 000 000
Restauration de la tour de Lévis	3.8						1 000 000			1 000 000
Place 2017 avec une sculpture	4.3								1 500 000	1 500 000
Quartier des athlètes	4.7			20 000 000						20 000 000
Bassin Olympique	4.8			3 500 000						3 500 000
Plaine des jeux	4.1							2 200 000		2 200 000
Plage Lac des Cygnes, fontaine et jets d'eau	4.15							15 000 000		15 000 000
SOUS TOTAL INVESTISSEMENT PUBLIC		0	27 700 000	23 500 000	41 500 000	0	6 000 000	38 200 000	1 500 000	138 400 000
PRIVÉ										
Stationnement	1.1		30 000 000							30 000 000
Monorail - STM	1.4				180 000 000					180 000 000
Navette fluviale	1.5					2 000 000				2 000 000
Rénovation du Restaurant Hélène de Champlain	3.7			5 000 000						5 000 000
Circuit automobile	4.1		25 000 000							25 000 000
Place pour les grands rassemblements	4.2		10 000 000							10 000 000
Théâtre de Verdure	4.4			12 000 000						12 000 000
Cafés-boutiques	4.5							10 000 000		10 000 000
Spa Île Notre-Dame	4.6		5 000 000							5 000 000
Marina et pôle d'attraction majeur	4.9							50 000 000		50 000 000
Hébertisme aérien	4.12		1 000 000							1 000 000
Plages, activités hivernales, escalade etc	4.13				2 000 000					2 000 000
Site pour pratiquer le surf	4.16				200 000					200 000
Théâtre de la Poudrière	4.17			1 000 000						1 000 000
SOUS-TOTAL INVESTISSEMENT PRIVÉ		0	71 000 000	18 000 000	182 200 000	2 000 000	0	60 000 000	0	333 200 000
TOTAL		0	98 700 000	41 500 000	223 700 000	2 000 000	6 000 000	98 200 000	1 500 000	471 600 000



7. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Il ne fait aucun doute que le parc Jean-Drapeau, même s'il a souffert d'un problème de sous-financement au cours des dernières décennies, recèle toujours un potentiel exceptionnel. Toutefois, si rien n'est fait il ne deviendra, ni plus ni moins, qu'une véritable friche urbaine.

Par contre, avec un effort concerté de revalorisation, le parc Jean-Drapeau peut redevenir, à court terme, un des fers de lance de l'industrie touristique montréalaise, sans pour autant compromettre sa vocation de parc familial.

2017 cumulera trois anniversaires importants : les 375 ans de Montréal, les 50 ans de l'Expo 67 et les 150 ans du Canada. Le parc Jean-Drapeau doit être le lieu principal de ces commémorations.

Comme ce site a été en 1967 le lieu qui a fait connaître la ville de Montréal au monde entier, 2017 doit être l'occasion de renouer avec celui-ci, en illustrant notre modernité à travers une des pièces maîtresses de notre patrimoine identitaire.

La vision énoncée pour le parc Jean-Drapeau doit se concrétiser à travers la vocation de chacune des îles :

- l'île Sainte-Hélène, une île pour la famille;
- l'île Notre-Dame, une île de divertissement et de récréation extensive.

Au cœur du Saint-Laurent, le parc Jean-Drapeau, composante essentielle du Havre de Montréal, doit devenir un parc urbain quatre saisons de calibre international, **fréquenté d'abord et avant tout par la population montréalaise, mais également par des millions de visiteurs** attirés par la richesse de son offre où l'histoire côtoiera sport et divertissement, sur fond technologique et environnemental, dans un jardin parfaitement manucuré.

Le redéveloppement du parc Jean-Drapeau représente un investissement public important, de 138 400 000 \$ en 6 ans, qui devrait être assumé conjointement par les gouvernements fédéral, provincial et municipal.

Il représente toutefois une double opportunité. D'une part, générer des investissements privés de 333 200 000 \$ pour la même période. D'autre part, générer des revenus récurrents pour la Ville de Montréal de l'ordre de 25 000 000 \$ annuellement, ce qui permettra d'assurer la pérennité du parc. L'urgence est de dégager rapidement un million de dollars pour effectuer les études nécessaires.

En conséquence, nous recommandons donc de mettre en oeuvre, dans les meilleurs délais, les plans de financement et d'investissement développés, de manière à ce que 2017 symbolise le projet qui fera renaître les îles et rêver de Montréal.

TABLEAU SOMMAIRE - LE PLAN DE DÉVELOPPEMENT ET DE FINANCEMENT

VOLET	TYPES DE PROJET ET NTERVENTIONS	BUDGET - FINANCEMENT PUBLIC TROIS PALIERS DE GOUVERNEMENT (APPROX.)	BUDGET - FINANCEMENT PRIVÉ (APPROX.)	REVENUS POUR LA VILLE - TAXE IMMOBILIÈRE - IMMEUBLES NON RÉSIDENTIELS
1	L'accessibilité et la circulation	15 000 000,00 \$	212 000 000,00 \$	5 187 562,00 \$
2	Le patrimoine paysager, naturel et bâti	46 200 000,00 \$	0 \$	0 \$
3	L'histoire ancienne, moderne et contemporaine	35 000 000,00 \$	5 000 000,00 \$	212 605,00 \$
4	Les activités culturelles, récréatives, sportives et ludiques	42 200 000,00 \$	116 200 000,00 \$	4 685 814,20 \$
5	Revenus actuels et futurs des équipements récréotouristiques	0 \$	0 \$	14 430 121,55 \$
Total des investissements par source de financement		138 400 000,00 \$	333 200,00 \$	24 516 142,75 \$
Total des investissements privés et publics		471 600 000,00 \$		

28179_20112_plan_investissement_GTR-V7-2009-09-09.indd